

ادارة المرافق

اثنا عشر سؤالا حول إدارة المرافق

1. ما هي إدارة المرافق؟

هي إدارة كل الأنشطة غير الأساسية التي تحتاجها كل مؤسسة لكي تعمل بكفاءة وفعالية في عملياتها الأساسية اليومية

2. متى بدأت إدارة المرافق؟

ظهرت كحرفة معترف بها في اوائل عام 1980 لأهميتها وقيمتها في رفع القيمة المؤسسية من جانبي التكلفة والكفاءة. وقد تسنى لادارة المرافق ذلك من خلال الإدارة المنسقة لجميع الأنشطة الداعمة وما لها من تأثير وأهمية في دعم الأنشطة الأساسية للشركات والمؤسسات.

3. هل هناك شهادات أكاديمية لمدير المرافق؟

نعم ، هناك عدة مؤهلات أكاديمية سواء مهنية أو عالية والتي يمكن الحصول عليها من الجمعيات المهنية مثل المعهد البريطاني لإدارة المرافق ، والرابطة الدولية لإدارة المرافق ، وكذلك الجامعات في مختلف أنحاء العالم.



ادارة المرافق

و قد قام الاتحاد العربي للتنمية العقارية من خلال دوره الحيوي المتمثل في رفع مستوى الوعي وتطوير مواردنا المحلية العقارية لتماثل المعايير العالمية قام بوضع جزء خاص في جدول أعماله يتعلق بتأسيس أكاديمية للعقارات يتم فيها التركيز على قسم إدارة المرافق بشكل خاص.

4. ما هي تكلفة ادارة المرافق؟

أقل مما كنت تعتقد!

في شركة كي لادارة المرافق على الأقل يتمتع عملائنا دائما بفرص تقليل المصاريف من خلال تصميم استراتيجيات خاصة لكل منهم تركز على تحقيق أعلى كفاءة ممكنة مع المتابعة على الارتقاء بمستويات التنفيذ بالاضافة الى تدريب و تطوير وتنمية الموارد البشرية المحلية بدلا من جلب خبرات أجنبية مكلفة.

5. ما هي المنافع؟

الأعمال الأساسية لادارة المرافق هي ذاتها الأعمال غير الأساسية للعميل!

دعنا نسأل لماذا قد تستعمل في مؤسستك خبرات قانونية أو مالية ؟



ادارة المرافق

الخبير يعني بالضرورة المعرفة ، والكفاءة ، والخبرة ولذا فان المؤسسات تعتمد على الخبراء لكي تضمن أقصر وأوفر وافضل الحلول .

اذا لماذا لا نأخذ نفس النهج في ادارة المرافق والتي تحوي أنشطة تمثل أكبر النفقات من أمثال إدارة وتشغيل وصيانة الممتلكات العقارية والتي تعد احصائيا هي المسؤولة عن حوالي80% من كامل تكاليف الدورة الحياتية للمنشأة هذا بجانب تأثيرها المباشر على عمليات خدمة العملاء

ان اسناد ادارة المرافق للمتخصصين يزيل الصداع الناتج عن ادارة تلك الأنشطة غير الأساسية للمؤسسة بل ويضمن أقصر وأوفر وأفضل الحلول.

هؤلاء المتخصصين تكون ادارة المرافق بالنسبة اليهم نشاطا أساسيا مما يعني وجود طرق علمية منظمة لإدارة مثل هذا المجال وكذلك وجود مسار وظيفي واضح لهم مما ينعكس على الدفع الايجابي لهؤلاء للتطوير والارتقاء

ان المنظومة الحقيقية لادارة المرافق تساعد على تحسين المعايير والابتكار ، وبذلك فانها تحسن من الأداء المؤسسي بالنسبة للأنشطة الأساسية و بهذا يتم توفير الحماية اللازمة للاستثمارات .

وعلى وجه الخصوص فان الاستشارات الفنية في مجال ادارة المرافق في بداية عملية



التصميم الهندسي للمنشأة تضيف قيمة كبيرة تساعد على انتاج تصميم يضمن تحقيق كفاءة في التشغيل ووفر في التكاليف طوال عمر المشروع

6. ماذا تتضمن ادارة المرافق؟

ان نطاق إدارة المرافق واسع ومتنوع ويشمل أنشطة مثل الأمن والنظافة والصيانة والتدويرو الضيافة و ادارة المساحات الخضراء والصحة العامة الخ....
ولقد قامت شركة كي لادارة المرافق بتطوير طريقة علمية تستعمل لتحديد متطلبات العميل وتنسيقها في جدول عملي مبني على تعريف تلك المتطلبات وتصنيفها نسبة الى معايير محددة تيسر عملية تحديد الكلفة و كذلك ماذا يتوقع من الخدمات تحديدا.
7. كيفية اختيار المورد؟

بادئ ذي بدء ، يجب أن يكون هناك وضوح بشأن ما تريد من خدمات

بمجرد اختيار المورد تأكد من أن هناك تفهما بالنسبة لهذه الخدمات من نواحي عدة على سبيل المثال، ما هي تحديدا الخدمات والمعايير المطلوبة للأداء. ان الدقة والعناية في هذه المرحلة سيؤثر تأثيرا كبيرا على التكاليف النهائية.



8. ما هو الفرق بين خدمات المرافق وإدارة المرافق؟

ان شركات خدمات المرافق هي تلك التي تقدم الخدمات المطلوبة لدعم كل مؤسسة. وتشمل هذه الشركات التي توفر أنشطة واخصائيين مي مجالات عدة مثل التنظيف والأمن ، والسباكة ، والكهرباء ، والتكييف ، ومكافحة الآفات ، والنظافة ، والديكور الخ.

ولكن شركات إدارة المرافق هي تلك التي تقوم أولا بتجميع وفهم ودراسة وتحليل متطلبات العميل ثم تترجم ذلك الى خطة استراتيجية وتكتيكية متكاملة حتى يتسنى إدارة وتشغيل المرفق بطريقة أكثر كفاءة وفعالية مما يؤدي الى التكلفة المثلى.

9. ما هو الفرق بين إدارة الممتلكات وإدارة المرافق؟

إدارة الممتلكات هو كل شيء يتعلق بترتيبات تأجير واستئجار أي عقار وكذلك إدارة مختلف الشركات التي تقدم الخدمات المطلوبة لهذا العقار.

إدارة المرافق تعنى بتحقيق احتياجات المؤسسة من النواحي السالف ذكرها وكما ذكرنا يحتاج ذلك بداية المساعدة في تحديد ماهية تلك الاحتياجات



ادارة المرافق

ان ادارة المرافق تركز على تقنين المشتروات و التفعيل العملي للأصول والتواصل وإدارة الموارد البشرية بكفاءة وخلق القيمة الحقيقية للمال من خلال تقليل التكاليف وتعظيم المعايير.

ان ادارة الممتلكات تنطلق من المعايير التقليدية لتوفير الخدمات في حين أن ادارة المرافق نابعة من احتياجات المؤسسة

10.هل يمكن أن أفعل ذلك بنفسي ؟

نعم!

إدارة مرافق لا يلزم أن تكون خدمة تقوم بها جهات خارجية. مع المعرفة الصحيحة والتدريب والتطوير أية منظمة تكون قادرة على القيام بأعمال ادارة المرافق بفاعلية عن طريق فريق داخلي فيها.

ولقد قامت شركة كي لادارة المرافق من خلال أنشطتها الاستشارية بنصح الكثير من المؤسسات ومساعدتها على تطوير وإنشاء وحدة داخلية خاصة لادارة منشأتها.

هناك عدد من العوامل التي يجب الأخذ بها ودراستها قبل اتخاذ القرار السليم بشأن انشاء مثل هذه الوحدات لنوع المؤسسة وهيكلها التنظيمي و ثقافته الداخلية و حجمها

وجوهرهاو النشاط التجاري.

ان شركة كي لإدارة المرافق تقوم من خلال أنشطة استشارية بمساعدة المؤسسات في تحقيق هذا مع الأخذ على عاتقها مسؤولية تقديم كل هذه الخدمات على أساس مستمر نحن نعمل كامتداد فعال لفريق الإدارة بالمؤسسة.

كما تساعد شركة كي لإدارة المرافق العملاء في مراحل التصميم والتخطيط للمشروع حيث يتم تحقيق تحسينات على التصميم من أجل تقليل تكاليف التشغيل ، وكذلك تحديد ميزانيات تشغيل واقعية تعكس المعايير والخدمات المتطلع اليها من قبل المؤسسة وكذلك عملائها مما يحقق المصداقية.

11. هل يمكن أن تساعد التكنولوجيا وتسهم إسهاما حقيقيا؟

تماما!

ان التكنولوجيا في بيئة العمل اليوم لديها الكثير لتقدمه ولكن فقط عندما يتم تفعيلها بالطريقة الاستراتيجية والتكتيكية التي سوف تضمن الحصول على إمكاناتها.

فعلى سبيل المثال نحن جميعا اليوم نعتمد على الكمبيوتر ولكننا نستخدم فقط 20 ٪ من ما يمكن أن يقدمه لنا ولا نستطيع تطوير معارفنا أبعد من ذلك لأن ذلك ليس ضمن

أعمالنا الأساسية. وينطبق الشيء نفسه على استخدام التكنولوجيا لإدارة وتشغيل المرافق الفرق هو أنه من أعمال شركة إدارة المرافق وصميم تخصصها معرفة متى وكيف ولماذا يتم استخدام التكنولوجيا للحصول على أقصى فائدة ممكنة.

ان استخدام وتفعيل التكنولوجيا المناسبة يمكن أن يوفر أكثرمن % 70 في استهلاك الطاقة ؛ 80 ٪ في استهلاك الموارد ؛ 95 ٪ في القضاء على البكتيريا الضارة ، والاستفادة من التقنيات المتاحة عن طريق تكنولوجيات لضمان المعايير البيئية و ضمان أن تكاليف الدورة الحياتية للمنشأة تكون على المستويات المثلى باستمرار.

12. ماهي التكاليف التي يمكن تقليلها عن طريق التطبيق الفعال لإدارة المرافق؟

يمكنك تقليل التكاليف من خلال :

- الأحترافية في منظومة المشتريات
- تنفيذ الخدمات وقياس الأداء
- الكفاءة والخبرة الشخصية
- التدريب والتطوير
- الوعي في اختيار المنتجات والمواد المستدامة
- أساليب التنبؤ بكلفة الدورة الحياتية



ادارة المرافق

- تصميم يضمن كفاءة استخدام الطاقة
- التكنولوجيات التي ستتولى الإدارة والتشغيل والصيانة
- اختيار وشراء وتفعيل الأصول

معظم المنظمات لا يدركون أن ثاني أعلى تكلفة لهم بعد المرتبات هي تكاليف التشغيل والتحكم في المنشأة. ولذلك ، أليس من المنطق والحس السليم إدارة تلك التكاليف بأسلوب احترافي و مهني ؟
في فترات الركود الاقتصادي ، كل التوفير الذي يتحقق من خلال الإدارة الفعالة للنفقات العامة هو مساهمة مباشرة في المكاسب. وعلى هذا نسأل كم من الجهد يحتاج لزيادة المبيعات حتى تتسنى مثل هذه المساهمة ؟

ان ادارة المرافق بمفهومها الحقيقي تعطي الفرصة لكل من يعنون بمؤسساتهم سواء في مجالات العمل المختلفة أو في القطاع السكنى لكي يحسنوا من أداء مؤسساتهم وبذلك يتسنى لهم زيادة الأرباح وضمان الاستمرارية لمؤسساتهم مما ينعكس بالايجاب على الاقتصاد العربي.



ادارة المرافق

<<<<<<>>>>>>

شركة كي لإدارة المرافق تفخور بأن تكون عضوا مؤسسا وداعما للاتحاد العربي للتنمية العقاريةو أعضاؤه

نأمل أن يكون هذا الحديث الموجز قد أضاف لكم وأفاد

لمزيد من المعلومات يمكن الاطلاع على موقعنا على شبكة الإنترنت www.key.fm

ستان ميتشل

رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب